



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ФИРМА «АВТОР»**

Свидетельство № 0059/5-2012-3123021623-П-2 от 16.03.2012г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Специализированный застройщик ТЮС»

Название объекта:

**«Многоквартирный жилой дом по ул. И. Чернухина,
МКР «Восточный» в г. Белгород (позиция №20)».**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Пояснительная записка к отклонениям от предельных параметров

ШИФР: 67/07-2021-20 -ПЗ

Изм.	№ док.	Подп.	Дата



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ФИРМА «АВТОР»**

Свидетельство № 0059/5-2012-3123021623-П-2 от 16.03.2012г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Специализированный застройщик ТЮС»

Название объекта:

**«Многоквартирный жилой дом по ул. И. Чернухина,
МКР «Восточный» в г. Белгород (позиция №20)».**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Пояснительная записка к отклонениям от предельных параметров

ШИФР: 67/07-2021-20 -ПЗ

Главный инженер проекта

И.А. Титова


Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Гарантийное заверение

Рабочая документация разработана в соответствии с градостроительным планом земельного участка, заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации здания и безопасного использования прилегающих к нему территорий, и с соблюдением технических условий.

Главный инженер проекта

Титова И.А.

						ГЗ		
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата			
ГИП		Титова				Гарантийное заверение		
Проверил		Кузьминов						
Разработал		Титова						
						Стадия	Лист	Листов
						Р	1	1
						 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ФИРМА «АВТОР» Свидетельство № 0050-5-2012-3123021623-П-2 от 16.03.2012г.		


Содержание раздела

I. Текстовая часть

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства и описание результатов инженерных изысканий	2
2. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами	3
3. Техничко-экономические показатели земельного участка	5
4. Обоснование по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства	6
5. Предложение по разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства «Многоквартирный жилой дом по ул. И. Чернухина, МКР «Восточный» в г. Белгород (позиция №20)». (процент застройки, площадь озеленения)	7
6. Описание решений по благоустройству территории	8
ПРИЛОЖЕНИЕ А	8
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	10

II. Графическая часть

Листы графической части прилагаются.

						67/07-2021-ПЗ		
Изм	Колуч	Лист	№док	Подпись	Дата			
ГИП		Титова				Пояснительная записка		
Проверил		Кузьминов						
Разработал		Титова						
						Стадия	Лист	Листов
						Р	1	10
						 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ФИРМА «АВТОР» <small>Свидетельство № 0059/5-2012-3123021623-П-2 от 16.03.2012г.</small>		

При разработке схемы планировочной организации земельного участка использовались следующие нормативно-методические и проектные материалы:

ФЗ №123 «Федеральный закон. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

СП 42.13330.2011/2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СП 54.13330.2011/2016 «Здания жилые многоквартирные»;

СП 1-12.13130.2009 «Свод правил системы противопожарной защиты»;

СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы;

СП 59.13330. 2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения».

1. Характеристика земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства и описание результатов инженерных изысканий

Участок проектирования в административном отношении расположен в Белгородской область, Белгородского район, г. Белгороде.

В географическом отношении участок работ расположен в Белгородском районе, Белгородской области, в центральной части района. Климат области - умеренно-континентальный. Рельеф местности ровный, спокойный.

С северной,восточной и южной стороны участок граничит с перспективной жилой застройкой; с западной ограничен ул. Анатолия Ачкасова и далее территория среднеэтажной застройки.

В геоморфологическом отношении участок приурочен к высокому водораздельному пространству. Проявлений инженерно-геологических процессов, способных влиять на существующие здания и сооружения, во время изысканий не обнаружено.

Наличие опасных природных и техногенных процессов, влияющих на формирование рельефа, не определено.

Рельеф участка ровный, спокойный, без признаков опасных инженерно-геологических процессов. Отметки составляют 175,21-183,39.

Глубина промерзания грунтов составляет 1.2 м.

В ботанико-географическом отношении участок изысканий расположен в лесостепной зоне.

На территории изысканий присутствуют древесные насаждения и участки сорной тра-

вянистой растительности.

Видовой состав представлен сорными видами (пырей ползучий, одуванчик лекарственный, пастушья сумка, тысячелистник обыкновенный, горец птичий).

В границах изучаемого участка редкие виды растений, занесенные в Красные книги Белгородской области и РФ, произрастающие на территории Белгородского района Белгородской области, не обнаружены.

Участок проектирования свободен от застройки, на участке расположены инженерные сети: газопровод, водоснабжения.

По результатам выполненных инженерно-геологических изысканий (июль 2021 г) до глубины разведки 17,0 м подземные воды не вскрыты. Однако опыт застройки показывает, что в будущем не исключена возможность образования верховодки локального распространения в грунтах основания.

2. Обоснование планировочной организации земельного участка в соответствии с градостроительным и техническим регламентами

Проектируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 – зоне застройки среднеэтажными жилыми домами. Основной вид разрешенного использования код 2,5. Проектируемый 7-ми этажный жилой дом относится к многоэтажной застройке (высотная застройка) код 2,6. Необходимо перевести вид разрешенного использования земельного участка из условно разрешенного в основной. На земельный участок распространяется градостроительный регламент. Следовательно, обоснование планировочной организации не требуется. Градостроительный план земельного участка RU-31-2-16-1-00-2021-0188 выдан 20.07.2021г. Управлением архитектуры и градостроительства г Белгорода. Кадастровый номер участка - 31:15:0904001:3784 S= 3038м². Проектируемый жилой дом занимает часть участка, отведённого под строительство.

На территории расположены: детские игровые площадки, места для отдыха взрослого населения, площадка для занятий физкультурой, площадки для хозяйственных целей и чистки вещей. Площадки ТКО (существующая) расположена в радиусе обслуживания.

Стоянка транспортных средств на 268 м/м расположена за границей отведенного земельного участка проектирования.

Согласно Нормативам градостроительного проектирования города Белгорода расчет м/м для жилья 1.5м/м на 1 кв.

По расчету для поз.20 - 2й эт.48кв.х150%=72м/м;

По расчету для нежилых помещений $403,94\text{м}^2/30=14\text{м/м}$.

Согласно СП 59.13330.2020 п. 5.2.1: на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых зданий...следует выделять не менее 10% м/м, для людей с инвалидностью, включая число специализированных м/м для транспортных средств инвалидов.

Специализированные м/м располагаются за границами отведенного участка, но не дальше 100м до входов в проектируемый жилой дом.

Так же согласно рекомендациям СП 59.13330.2020 (пункт 4.3) при разработке проектных решений, обеспечивающих равные условия жизнедеятельности для маломобильных групп населения, принят комплекс мероприятий, предусматривающий:

- выделение на территории объекта и в уровне входных площадок специальных зон и блоков оборудованных и приспособленных для универсальных путей передвижения;
- безопасность путей движения (в том числе эвакуационных);
- удобство и комфорт среды жизнедеятельности.

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения МГН по участку к зданию с учетом требований градостроительных норм. Продольный уклон пути движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках не превышает нормативного согласно СП 59.13330.2020. Поперечный уклон пути движения принят в пределах 1-2%.

Высота бордюров по краям пешеходных путей на участке принята 0,05 м. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью не превышает 0,04 м.

Для покрытий пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов применяется тротуарная плитка. Покрытие из тротуарной плитки запроектировано ровным, а толщина швов между плиткой - 0,005 м.

Ширина пешеходных дорожек и тротуаров составляет - 1,0 - 4.2 м. Вдоль главного фасада с восточной стороны предусмотрен пешеходный тротуар с возможностью проезда пожарной машины шириной 4.2м.

Внутредворовые проезды, отмостка выполнены в плиточном покрытии. Дворовые проезды не предназначены для интенсивного движения автотранспорта. Выдержана концепция – двор без машин.

Ширина тротуаров вдоль главного фасада 4,20 м.

Ширина отмостки вокруг здания 1,0 м.

Для обеспечения нормальных санитарно-гигиенических условий на прилегающей территории предусматриваются мероприятия по озеленению. При посадке деревьев учтены нормативные уровни инсоляции и естественного освещения. Планом озеленения также предусмотрено устройство газонов. Озеленение участка проектируется с учетом прокладки инже-

нерных сетей.

Мусоросборники расположены в проектируемом жилом доме. На территории благоустройства поз.20а предусмотрена площадка ТКО на 3 бака 1.1м3 для офисных помещений и дворового смета.

Площадки размещены на расстоянии не ближе 20,0 м от стены жилого здания. Радиус обслуживания ТКО не превышает 100м.

На территории проектируемого земельного участка предусмотрено уличное освещение.

В масштабах жилой группы решена схема транспортной коммуникации тротуаром с правом проезда 4.2 м. Въезд на территорию жилой группы осуществляется с улицы Анатолия Ачкасова с западной стороны от проектируемого жилого. Также решен вопрос пешеходной коммуникации: организованы связи между жилыми группами, комфортный подход к входам в офисные помещения.

Внутридворовые проезды предназначены исключительно для обслуживания жилого дома. Внутридворовой проезд также является противопожарным проездом, с укрепленным тротуарным покрытием. Ширина противопожарного проезда составляет 4,2м. Пожарные проезды организованы по 2м продольным сторонам здания согласно СП 42.13330.2016

В проекте предусмотрены условия беспрепятственного и удобного передвижения инвалидов по участку к зданию, с учётом требований градостроительных норм.

3. Технико-экономические показатели земельного участка

Поз.	Наименование	Ед. изм	Количество	Примечания
1	Площадь участка	м ²	3038	
2	Площадь застройки жилого дома	м ²	734,7	
3	Процент застройки	%	24,2	
4	Площадь озеленения	м ²	272,34	
5	Процент озеленения	%	8,9	
6	Общая площадь квартир с учетом лоджий с понижающим коэффициентом	м2	2594,71	

4. Обоснование по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства

Распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области от 18 марта 2019г. №91 утверждён "Проект планировки и проект межевания территории мкр. «Восточный» города Белгорода".

Процент застройки в границах предоставленного земельного участка с кадастровым номером 31:15:0904001:3784 площадью 3038 кв.м. для позиции №20 составляет 24,2 %.

Полученный процент застройки превышает предельный параметр разрешенного строительства (20%).

Площадь озеленения территории составляет 272,34 кв.м., что составляет 10,5 кв.м. на 100 кв.м. общей площади квартир, что не соответствует минимальной площади озеленения земельного участка (минимально допустимая площадь озеленения должна составлять 25 кв.м. на 100 кв.м. общей площади квартир).

Коэффициент плотности застройки земельного участка составляет 1,56 (нормативный коэффициент плотности застройки 1,5).

Обеспеченность автомобильными стоянками:

- постоянного хранения- 00 м/мест
- временного хранения- 00 м/мест

Требуемое количество автомобильных стоянок:

- постоянного хранения- 48 м/мест
- гостевого и временного хранения-24+14 м/мест

Нехватка парковочных машино-мест решается за счёт открытых стоянок на прилегающей территории.

Недостаточное количество парковочных мест на территории поз. 20 компенсируется парковочными местами проектируемыми в пешеходной доступности на расстоянии не далее 400 метров.

Коэффициент хозяйственных площадок составляет 0,2 (нормативный коэффициент 0,3).

Коэффициент площадок отдыха составляет 0,12 (нормативный коэффициент 0,1).

**Предложение по разрешению на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства«Многоквартирный жилой дом по ул. И.
Чернухина, МКР «Восточный» в г. Белгород (позиция №20)». (процент
застройки, площадь озеленения)**

№ п/п	Наименование объекта	№ участ ка	Площадь участка кв.м.	Площадь застройки кв.м.	% застройки		Общая площадь квартир кв.м.	Коэффициент плотности застройки	Коэффициент обеспеченности машиноместами	Площадь озеленения кв.м.	
					нормативный	фактический				Нормативная	Фактическая
1	Проектируе- мый 9- этажный жилой дом	31:15:0904001:3784	3038	734,7	20	24,2	2594,71	1,56	0,00	650	272,34

6. Описание решений по благоустройству территории

Проект предусматривает размещение детских игровых площадок, спортивных площадок и площадок отдыха взрослых, размещение которой отвечает требованиям СанПин 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий», хозяйственной площадки, гостевых парковочных карманов в соответствии с и СП 42.13330.2011/2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Предусмотрена установка скамеек и урн.

Площадки для отдыха взрослых, игр детей, хозяйственных нужд имеют соответствующее оборудование.

Проектом обеспечена необходимая площадь твердых покрытий. Тротуары запроектированы из плиточного покрытия, детская площадка из улучшенного покрытия, подъезды к жилому дому со стороны существующих проездов от ул. Виктора Лосева и Семёна Чайкина и стояночные места предусмотрены из асфальтобетона с бортовым камнем, остальная часть территории озеленяется газонной травой из смеси луговых трав по слою растительного грунта $h=0,30$ м., и кустарником по слою растительного грунта $h=0,40$ м.

Дождевые стоки с территории - организованным открытым способом сбрасываются в запроектированную ливневую канализацию в соответствии с соответствием с ТУ, через запроектированные дождеприемники ливневой канализации. Дождевые стоки с кровли закрытым способом сбрасываются в сеть проектируемой ливневой канализации.

При подборе видов и сортов кустарников для озеленения территории учтены такие особенности растений, как высокая декоративность, соответствие климатической зоне.

После проведения основных строительных работ необходимо осуществить завоз почвенно-растительного слоя для проведения работ по озеленению территории.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

«Расчет парковочных мест»

Руководствуясь Правилами землепользования и застройки города Белгорода утвержденных Распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской от 29 мая 2018 года № 440., на основании главы 2, статьи 10-«Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков»

1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального

автотранспорта на территории земельных участков определяется согласно ст. 2.1. «Объекты, относящиеся к дорожной деятельности» местных нормативов.

Таблица 2

Парковки (парковочные места)

№ п/п	Наименование объекта	Расчетные показатели			
		Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
		Единица измерения	Величи на	Единица измерения	Величи на
1	Многоэтажная, среднеэтажная жилая застройка <*>	машино- мест на 1 квартиру	1,5 <*>	м	400

Примечания:

<*> При проектировании и строительстве следует предусматривать:

- обеспечение постоянного хранения расчетного количества легковых автомобилей 1 машино-место на 1 построенную квартиру;
- обеспечение гостевых стоянок на придомовых территориях из расчета 1 машино-место на 2 построенные квартиры.

При проектировании и строительстве арендных жилых домов следует предусматривать строительство не менее 50% открытых автомобильных стоянок от количества строящихся квартир.

<*> Расчетные показатели принимаются в соответствии с постановлением Правительства Белгородской области от 9 декабря 2008 г. № 293-пп «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области».

Следственно в проектируемом объекте, при общем количестве квартир – 48 и площади нежилых помещений 403.94м² количество гостевых парковочных мест должно быть -24, мест постоянного хранения- 48, мест временного хранения -14.

Фактически по проекту

- гостевых парковочных мест жилого здания - 00
- мест постоянного хранения - 00

Нехватка парковочных м/м решается за счёт открытых стоянок на прилегающей территории.

Недостаточное количество парковочных мест на территории поз. 20 компенсируется парковочными местами проектируемыми в пешеходной доступности на расстоянии не далее 400 метров.

В зонах жилой застройки следует предусматривать стоянки для хранения легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м (п. 11.32 СП 42.13330.2016).

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

«Расчет коэффициента плотности застройки»

Основными показателями плотности застройки являются:

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

Для данной территории он равен 1,56